



ZEICHNERISCHE FESTZETZUNGEN

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) Nr.1-6 BauGB, §§11-11 BauNVO)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) siehe textl. Festsetzung Nr. 1.1, 1.3 und 1.4
 - MI** Mischgebiet (§6 BauNVO) siehe textl. Festsetzung Nr. 1.2, 1.3 und 1.4
 - 2 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen Siehe textl. Festsetzung Nr. 5
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)**
- GRZ 0.3 Grundflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 (1) Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)**
- offene Bauweise
 - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN (§9 (1) Nr.4, Nr.11 und (6) BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Hier: öffentliche Parkfläche
 - öffentliche Parkfläche
 - Fußgängerbereich
 - Ein- und Ausfahrtsverbot
- GRÜNFLÄCHEN (§9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)**
- Öffentliche Grünfläche ⇨ hier: Straßenbegleitgrün (siehe textl. Festsetzung Nr. 3.4)
 - Öffentliche Grünfläche ⇨ hier: Regenrückhaltung
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER FREIZEIT UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 (1) Nr. 22 und (6) BauGB)**
- Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzung Nr. 3.1)
 - Anpflanzung von Bäumen (siehe textl. Festsetzung Nr. 3.2)
 - Umgebung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzung Nr. 3.5)
 - Erhaltung von Bäumen (siehe textl. Festsetzung Nr. 3.5)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 (7) BauGB)
 - Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Umgebung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (siehe textl. Festsetzung Nr. 7)
 - Flächen für Aufschüttungen
 - Sichtdreieck (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.1)
 - Grenze für passiven Lärmschutz (siehe textl. Festsetzung Nr. 6)
 - Mit Verkehr zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Peine (§9 (1) Nr. 21 BauGB) (siehe textl. Festsetzung Nr. 3.4)
- ERKLÄRUNG DER PLANUNTERLAGE**
- Fluggrenze
 - Flurstücksgrenze mit Grenzstein
 - Flurstücknummer
 - Hauptgebäude mit Hausnummer
 - Sonstige Gebäude

TEXTLICHE FESTZETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) Nr.1 BauGB, §§11-11 BauNVO)

- 1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahme können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§4 BauNVO).

1.2 Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

- Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 6. Gartenbetriebe.

1.3 Unter 1.1 und 1.2 nicht aufgeführte Nutzungen sind nicht zulässig (§19 BauNVO) §13 BauNVO bleibt unberührt.

- 1.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§23 (5) BauNVO)

2. VERKEHRSFLÄCHEN - SICHTDREIECKE (§9 (1) Nr.10 BauGB)

- 2.1 Im Bereich von Sichtdreiecken sind unzulässig Nebenanlagen im Sinne des §14 (1) BauNVO, sowie Stellplätze und Garagen (§12 (6) BauNVO), wie Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßennote. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronensatz über 2,50 m.

3. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGER BEPFLANZUNG (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

- 3.1 Als Abgrenzung zum Außenbereich wird im Norden des Plangebietes ein 10,00 m breiter, 3-reihiger Strauchgürtel aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen festgesetzt. Der Abstand der Pflanzreihe zur Grenze soll 1,50m betragen. Die Sträucher sind in Gruppen von 5 Stück pro Art anzupflanzen, der Abstand der Sträucher zueinander beträgt 1,50 m, der Reihenabstand 3,00 m. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch Exemplare der gleichen Art zu ersetzen. 5 Jahre nach der Anpflanzung muß der Strauchgürtel auf 3,00 m Pflanzenabstand ausgedünnt werden, um den Erhalt und eine funktionsgerechte Entwicklung zu gewährleisten.

3.2 Als Straßenbegleitgrün ist an den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten auf den Privatgrundstücken je ein hochstämmiger großkroniger und heimischer Laubbaum anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch neue Gehölze der gleichen Art zu ersetzen.

3.3 Als Kompensationsmaßnahme ist je angefangener 60,00 m² versiegelter Grundstücksfläche ein hochstämmiger, kleinkroniger und heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die unter 3.1 und 3.2 zu pflanzenden Bäume werden für die Ausgleichsbemessung angerechnet. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Im Falle ihres Abganges sind sie durch einen neuen Baum gleicher Art zu ersetzen.

3.4 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" ist das Anlegen von Fuß- und Radwegen zulässig.

3.5 Auf den Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind die vorhandenen Gehölze, Sträucher und Bäume zu erhalten und zu pflegen. Im Falle ihres Abganges sind sie durch neue der gleichen Art zu ersetzen.

4. MASSNAHMEN ZUR REDUZIERUNG VERSIEGELTER FLÄCHEN (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 4.1 Auf den privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück zurück zuhalten. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder nach Verwendung als Brauchwasser dem Schmutzwassersammler zuzuführen (§149 (3) Nds. Wassergesetz).
- 4.2 Beim Bau von Zisternen zur Rückhaltung des anfallenden Regenwassers sind diese mit einem Notüberlauf an eine Versickerungsanlage anzuschließen.

5. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 5.1 Aus besonderen städtebaulichen Gründen sind im Bereich der 1. geschossigen Bauweise je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

6. LÄRMSCHUTZ - PASSIVER LÄRMSCHUTZ (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Gemäß DIN 4109, Abschnitt 5, Tabelle B, sind in Abhängigkeit vom jeweiligen Lärmpegelbereich die folgenden, resultierenden Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile einzuhalten:

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel | Bettendäume in Krankenanstalten und Sanitoren | Anliehalsräume in Wohnungen, Überdachungen in Herbergen, Unterrichts-räume o. a. | Büroräume u. a. |
|------------------|-----------------------------|---|--|-----------------|
| II | 56-60 | 30 | 30 | 30 |
| III | 61-65 | 40 | 35 | 30 |
| IV | 66-70 | 45 | 40 | 35 |

Aus dem resultierenden Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils gem. o. a. Tabelle ergeben sich die Schalldämmmaße für Wände bzw. Fenster, in Abhängigkeit von einem Korrekturwert (DIN 4109, Tabelle 9) und vom Fensterflächenanteil (DIN 4109, Tabelle 10). Der entsprechende Zusammenhang ist in den nachfolgenden Tabellen dargestellt:

Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämmmaß in Abhängigkeit vom Verhältnis S_{w+r}/S_c (DIN 4109, Tabelle 9)

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|---------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| S_{w+r}/S_c | 2,0 | 2,0 | 1,6 | 1,3 | 1,0 | 0,8 | 0,6 | 0,5 | 0,4 |
| Korrektur | +5 | +4 | +3 | +2 | +1 | 0 | -1 | -1 | -3 |

Erforderliche Schalldämmmaße erf. R'wres von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern. (Auszug aus DIN 4109, Tabelle 10)

| erf. R'wres in dB nach Tabelle 8 | Schalldämmmaße für Wand/Fenster in dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in % | | | | | | | | | |
|----------------------------------|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 10% | 20% | 30% | 40% | 50% | 60% | 70% | 80% | 90% | 100% |
| 30 | 35/30 | 35/30 | 35/30 | 35/30 | 35/30 | 35/30 | 35/30 | 35/30 | 35/30 | 35/30 |
| 35 | 40/25 | 40/25 | 40/30 | 40/30 | 40/30 | 40/30 | 40/30 | 40/30 | 40/30 | 40/30 |
| 40 | 45/20 | 45/20 | 45/25 | 45/25 | 45/25 | 45/25 | 45/25 | 45/25 | 45/25 | 45/25 |
| 45 | 50/15 | 50/15 | 50/20 | 50/20 | 50/20 | 50/20 | 50/20 | 50/20 | 50/20 | 50/20 |
| 50 | 55/10 | 55/10 | 55/15 | 55/15 | 55/15 | 55/15 | 55/15 | 55/15 | 55/15 | 55/15 |

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5m und Raumtiefe von etwa 4,5m und mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß erf. R'wres des Außenbauteils nach Tabelle 8 und der Korrektur von -2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.

6.2 Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen (und auch bei Rollädenkästen, die nicht außen vor dem Fenster angeordnet sind) ist deren Schalldämmmaß und die zugehörige Bezugsfläche bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes zu berücksichtigen und wie eine zusätzliche "Fensterfläche" zu behandeln. Die Korrekturwerte in Abhängigkeit von S_{w+r}/S_c bzw. Die Fensterflächenanteile sind in den betroffenen Objekten im jeweiligen Einzelfall zu ermitteln.

6.3 Bei Schlafräumen und Kinderzimmern sind innerhalb des Lärmpegelbereiches III neben den schalldämmten Fenstern auch schalldämmte Zu-/Abluftöffnungen zu installieren. Dadurch soll die erforderliche Raumluftführung bei geschlossenen Fenstern sicher gestellt werden.

6.4 Für Wohnungen als Maßnahmen zum Schutz von straßenbegrenzten Terrassen, Balkonen, Loggien und Freizeite im Lärmpegelbereich III sind:

- statt Balkonen oder Loggien vorgelagerte "Wintergärten" zu bauen, zusätzlich zur Abschirmung von ebenerdigen Freizeiten und Terrassen kleinkronige "Lärmschutzwände" zu realisieren
- Balkone, Loggien und Terrassen an den Gebäuden nahe der Kreisstraße K69 nach Süden anzuordnen.

7. UMGRENZUNG DER FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§9 (1) Nr. 10 BauGB)

- 7.1 In einem Abstand von 20m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße K69 (Bauverbotszone gem. §24 (1) Nr.1) sind bauliche Anlagen, auch solche die nach NBauO genehmigungsfrei sind, sowie Ein- und Ausfahrten nicht zugelassen.

HINWEISE

1. Sollten bei Aushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die untypisch für dieses Gebiet sind oder auf eine Altlastenlage hindeuten, ist dieses dem Umweltamt des Landkreises Peine mitzuteilen.
2. Für die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken und für den Bau einer Regenwassernutzungsanlage sind im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung gesonderte Anträge zu stellen.
3. Die Grundstücke entlang der K69 sind lückenlos ohne Tür und Tor einzufrieden.
4. Hinsichtlich vorgelagerter Baupflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVWV-Regelwerks GW 125 u. ATVH 162 "Baumstände und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Geltung für Baupflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trapezbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsanlagen liegen.
5. Es wird empfohlen das Niederschlagswasser von KF-Stellplätzen und Garagenzufahrten über die belebte Bodenebene zu versickern.
6. Im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der BAB A2 wurden Festsetzungen zum Straßenbegleitgrün im Norden des Geltungsbereiches getroffen (A2 Planfeststellung 1995, Unterlage 12.2, Blatt 143).

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans ... beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §3 Abs.2 BauGB am ... öffentlich bekanntgemacht.

Peine, den ...
 Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

PLANUNTERLAGE

Der anliegende Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 02.07.2004 ist Bestandteil der Planunterlage. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 02.07.2004. Für die Vollständigkeit des Katasters der bestmöglichen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze sind keine Gewähr übernommen. Die Darstellung der Liegenschaften ist geometrisch exakt. Die Übergabegrenzen der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einmündlich möglich.

Peine, den 02.07.2004
 Katzeberg Peine

gez. IA. Borch Messungsausschuss

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet durch das Hochbauamt, Abteilung Stadtplanung.

Peine, den 07.07.2004
 Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

IV. gez. Waldmann

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 16.06.03 den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.07.03 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 07.08.03 bis 08.09.03 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Peine, den 07.07.2004
 Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

IV. gez. Waldmann

Die Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom ... bis ... gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Peine, den ...
 Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

IV. gez. Waldmann

Die Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom ... bis zum ... Gegenstand der Stellungnahme gegeben.

Peine, den ...
 Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

IV. gez. Waldmann

VEREINFACHTE ÄNDERUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am ... die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß §13 Ziffer 1 und 2 BauGB beschlossen.

Gemäß §13 Ziffer 2 BauGB wurde den betroffenen Bürgern mit Schreiben vom ... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ... gegeben.

Gemäß §13 Ziffer 2 BauGB wurde die Auslegung nach §3 Abs.2 durchgeführt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf und die Begründung haben vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.

Peine, den 07.07.2004
 Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

IV. gez. Waldmann

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Peine hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß §3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.11.2003 in Sitzung sowie die Begründung beschlossen.

Peine, den 07.07.2004
 Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

IV. gez. Waldmann

RECHTSKRAFT

Der Satzungsbeschluss ist gemäß §10 BauGB am 16.12.03 im Amtsblatt des Landkreises Peine bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 16.12.03 in Kraft getreten.

Peine, den 07.07.2004
 Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

IV. gez. Waldmann

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMSCHRIFTEN

Innerehalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

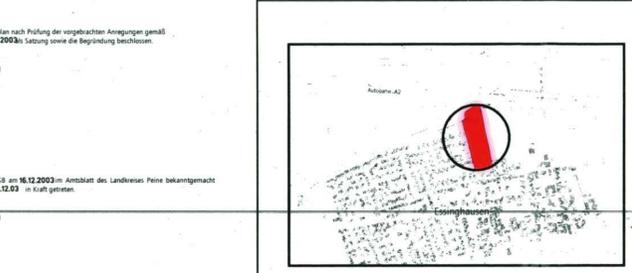
Peine, den ...
 Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerehalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Peine, den ...
 Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

IV. gez. Waldmann



Präambel

Auf Grund des §1 Abs.3 und des §10 des Raumverordnungs (BauGB) i. V. m. §40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Peine diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Peine, den 07.07.2004

gez. Willenbücher
 Bürgermeister

Stadt Peine
Bebauungsplan Nr. 15 - Essinghausen -
„An den Äckern“